BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Eren ALTUN Şehir Plancısı Çekirge V.D. 0670009982 T.C.10153988308 Beşevler Mah. Bilginler Cad. No:102/9 Tel: 05413082952 Nilüfer/ BURSA	MUSTAFA SAYAR Şehir Plancısı YAŞAM PLANLAMA Planlama, Harita, Mimarlık, Mühendislik İnşaat San. Tic. Ltd. Şti 1764 Sok. No:19 /2 Karşıyaka – İZMİR GSM: 532-4162579 Karşıyaka V.D. 939 079 8133
Dosya No: PİN:	Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin …../…../……..… tarih ve ……. sayılı kararı ile onaylanmıştır.
Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı	

Beşevler Mah. Bilginler Cad.
Korkmaz Sitesi A Blok No:102/9 Nilüfer/ BURSA
Tel: 05413082952
Çekirge Vergi Dairesi: 0670009982

Eren ALTUN
Şehir Plancısı

NİLÜFER İLÇESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANI KONUMU:

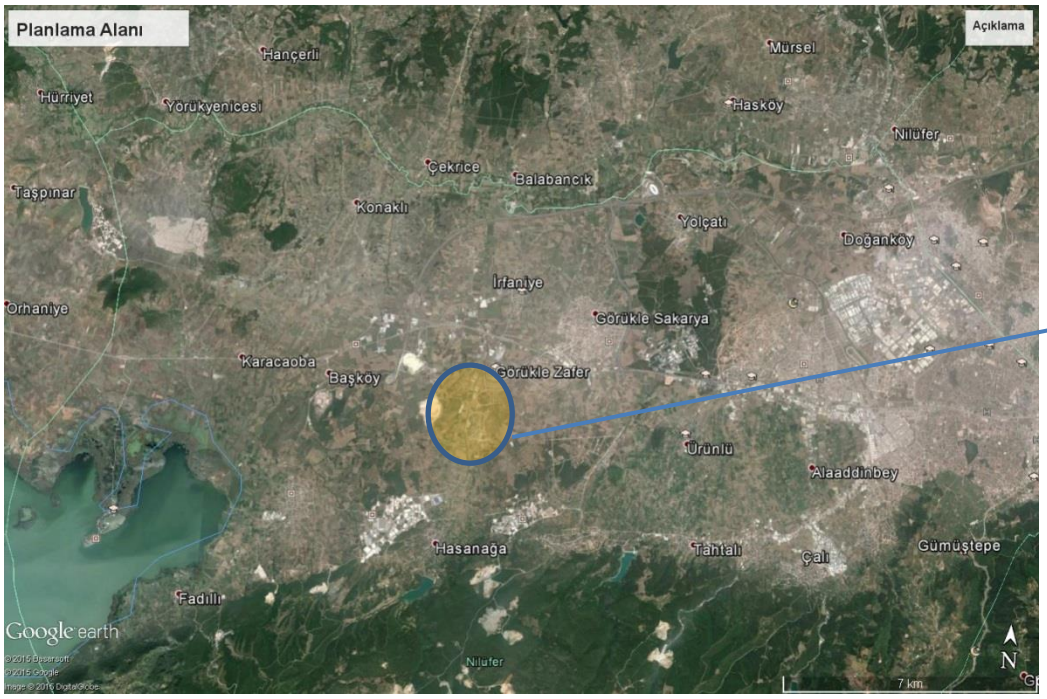
Planlama Alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Başköy- İrfaniye Mahalleleri sınırlarında yer almaktadır. Planlama Alanı sınırından Bursa- İzmir Devlet Yolu doğu-batı doğrultusunda geçmekte iken Bursa- İzmir Otoyolu bağlantısı alanın batı kısmında yer almıştır. Planlama Alanı revizyona konu 2008 yılı onaylı 1/5000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda; Sanayi, K. Sanayi, KDKÇA ve Depolama Alanları ile yeşil alanı kapsamaktadır.



1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı

Beşevler Mah. Bilginler Cad.
Korkmaz Sitesi A Blok No:102/9 Nilüfer/ BURSA
Tel: 05413082952
Çekirge Vergi Dairesi: 0670009982

Eren ALTUN
Şehir Plancısı



Planlama Alanı



Planlama Alanı

Beşevler Mah. Bilginler Cad.
Korkmaz Sitesi A Blok No:102/9 Nilüfer/ BURSA
Tel: 05413082952
Çekirge Vergi Dairesi: 0670009982

Eren ALTUN
Şehir Plancısı



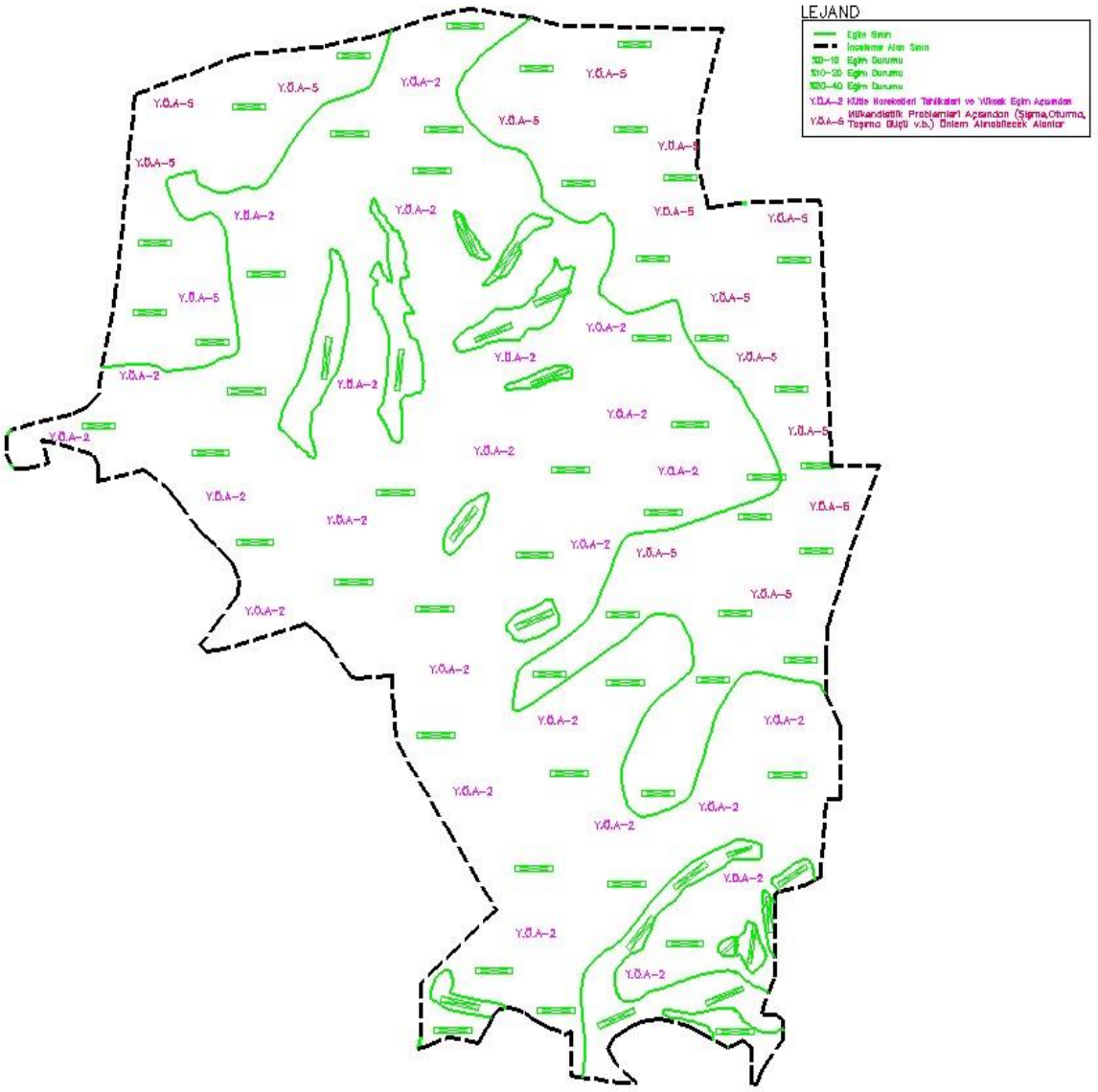
Uydu Fotoğrafı

PLANLAMA ALANININ JEOLOJİK DURUMU

Planlama Alanı 11.02.2014 tarihli onaylı etüt raporunda; inceleme alanına %0-10, %10-20, ve %20-40 arasında kalan eğim değerlerine sahip olduğu tespit edildiği belirtilmiştir. Bu değerler "Yumuşak- Düşük- Orta- Yüksek Eğimli Alanlar" kategorisine girmektedir. Morfolojik, jeolojik ve doğal afet tehlikesi açısından inceleme alanının yerleşime uygunluğu "Önlemli Alan 2" (ÖA-2) , Kütle hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek eğim açısından ve "önlemli Alan 5 (ÖA-5) olarak 2 kategoride değerlendirilmiştir.

Beşevler Mah. Bilginler Cad.
Korkmaz Sitesi A Blok No:102/9 Nilüfer/ BURSA
Tel: 05413082952
Çekirge Vergi Dairesi: 0670009982

Eren ALTUN
Şehir Plancısı



İnceleme tarihi itibariyle ÖA-2 Alanlarında herhangi bir heyelan, kaya düşmesi ve benzeri afet olayı gözlenmediği ancak zaman içinde yerel koşullardan dolayı stabilite problemleriyle karşılaşılacağı düşünüldüğü yapılaşma aşamasında bina/ parsel bazı zemin etütlerinde Stabilite Analizleri detaylı olarak irdelenmesi gerektiği vurgulanmıştır. ÖA-5 Alanlarda muhtemel şişme büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde göçme ve kabarma türü risklere karşı önlem alınması belirtilmiştir.

Beşevler Mah. Bilginler Cad.
Korkmaz Sitesi A Blok No:102/9 Nilüfer/ BURSA
Tel: 05413082952
Çekirge Vergi Dairesi: 0670009982

Eren ALTUN
Şehir Plancısı

PLANLAMA ALANINDAN FOTOĞRAFLAR









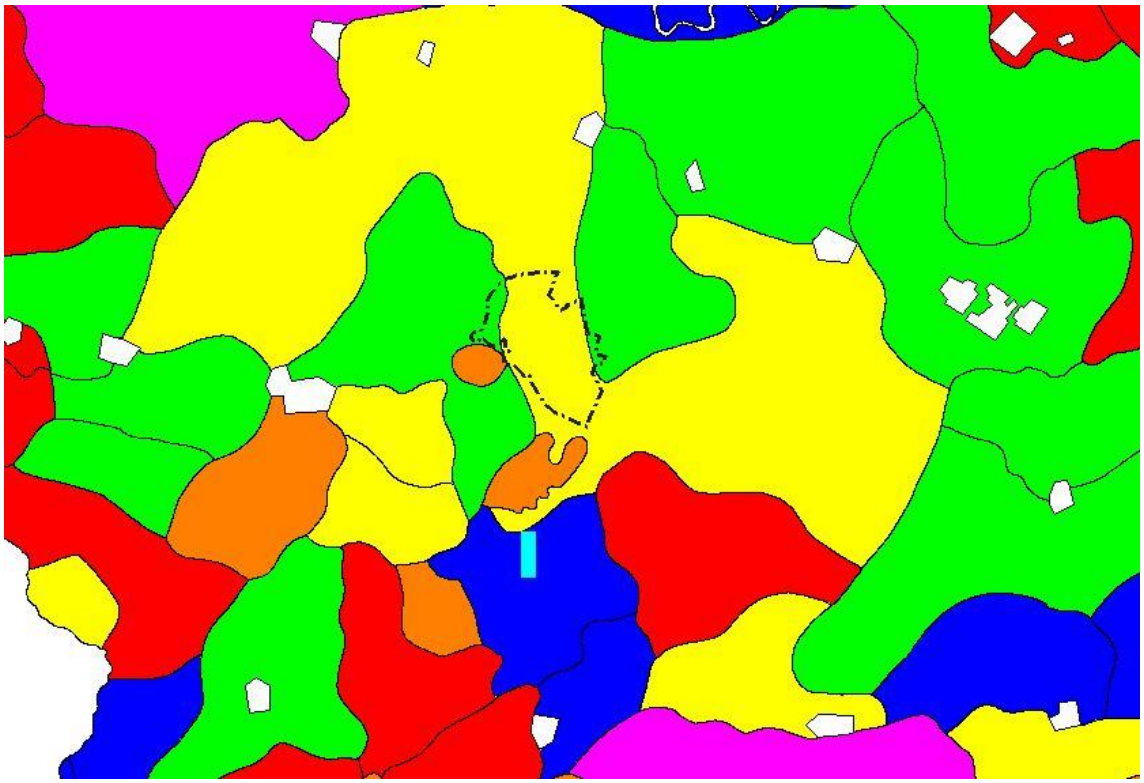




Beşevler Mah. Bilginler Cad.
Korkmaz Sitesi A Blok No:102/9 Nilüfer/ BURSA
Tel: 05413082952
Çekirge Vergi Dairesi: 0670009982

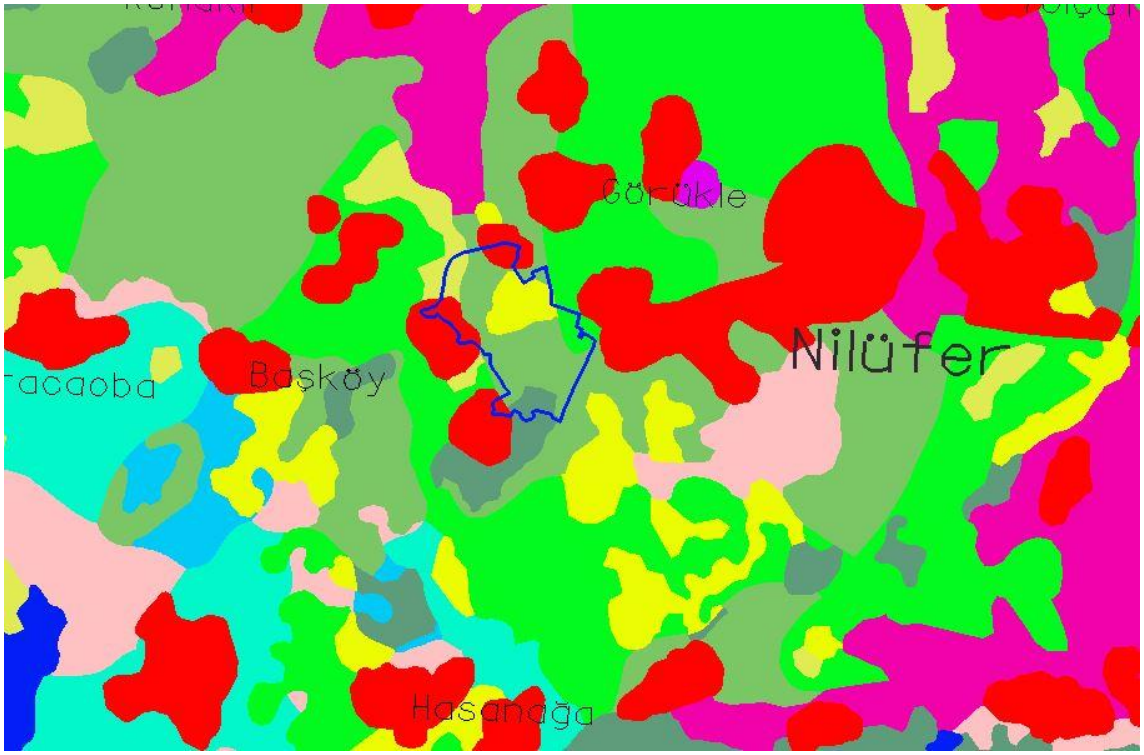
Eren ALTUN
Şehir Plancısı

PLANLAMA ALANININ TOPRAK SINIFLARI HARİTASI



Beşevler Mah. Bilginler Cad.
Korkmaz Sitesi A Blok No:102/9 Nilüfer/ BURSA
Tel: 05413082952
Çekirge Vergi Dairesi: 0670009982

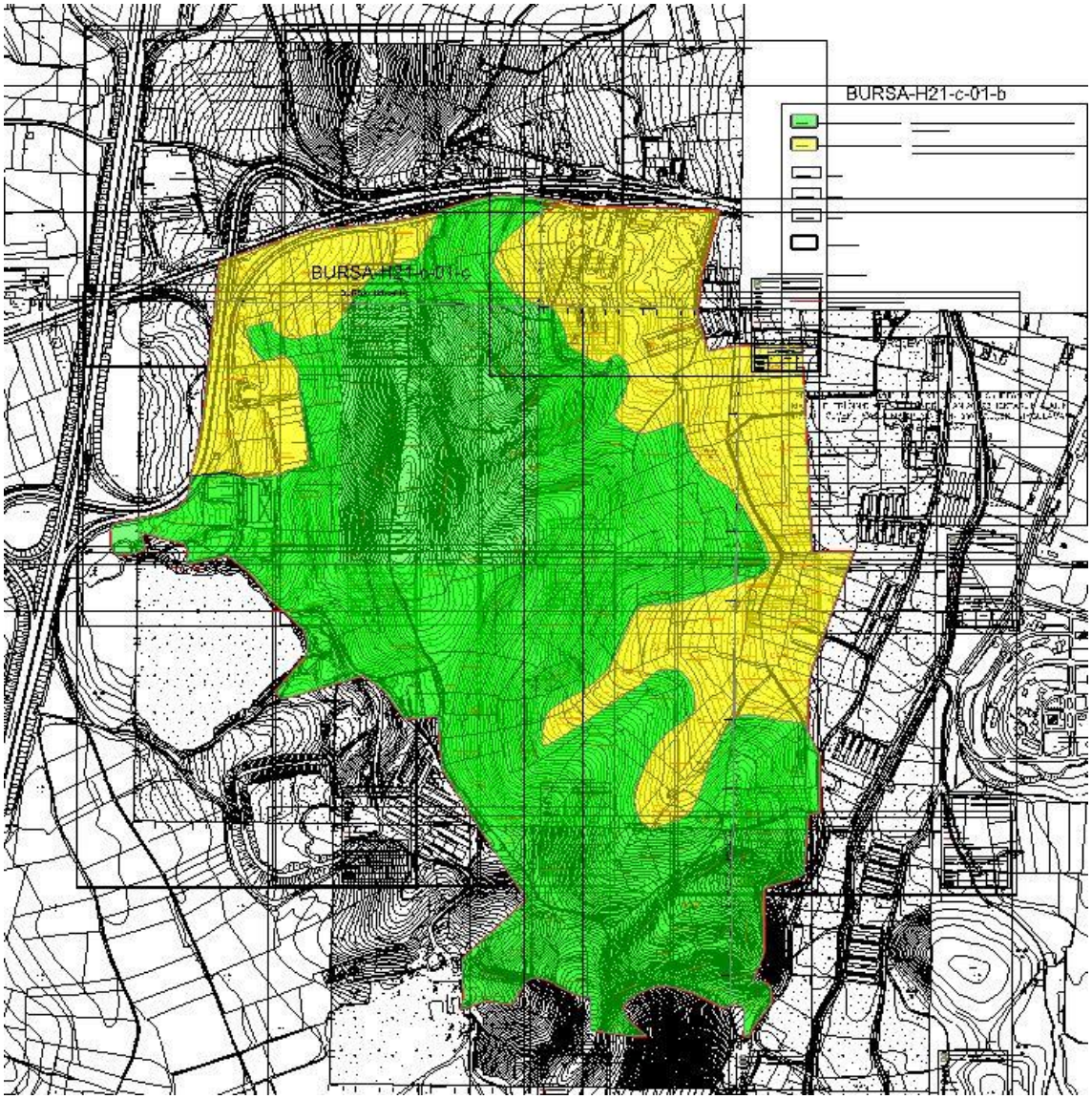
Eren ALTUN
Şehir Plancısı



Statip Harita



Toprak Sınıfları ve Statip Haritalardan da görüleceği üzere söz konusu planlama alanı büyük bölümü 4. Sınıf tarım toprağı ve kuru marjinal tarım arazisidir.



ÖA-2 ÖNLEMLİ ALAN 2 (ÖA-2): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından

ÖA-5 ÖNLEMLİ ALAN 5 (ÖA-5): Mükendistlik Problemleri Açısından (Şişme,Oturma, Taşıma Güçü v.b.) Önlem Alınabilecek Alanlar

Eğim durumu incelendiğinde ise üst haritadan da anlaşılacağı üzere yüksek eğim açısından riskli olan bölge planlama alanının güney ve güneybatısıdır.

Beşevler Mah. Bilginler Cad.
Korkmaz Sitesi A Blok No:102/9 Nilüfer/ BURSA
Tel: 05413082952
Çekirge Vergi Dairesi: 0670009982

Eren ALTUN
Şehir Plancısı

ÜST ÖLÇEKLİ PLAN DURUMU

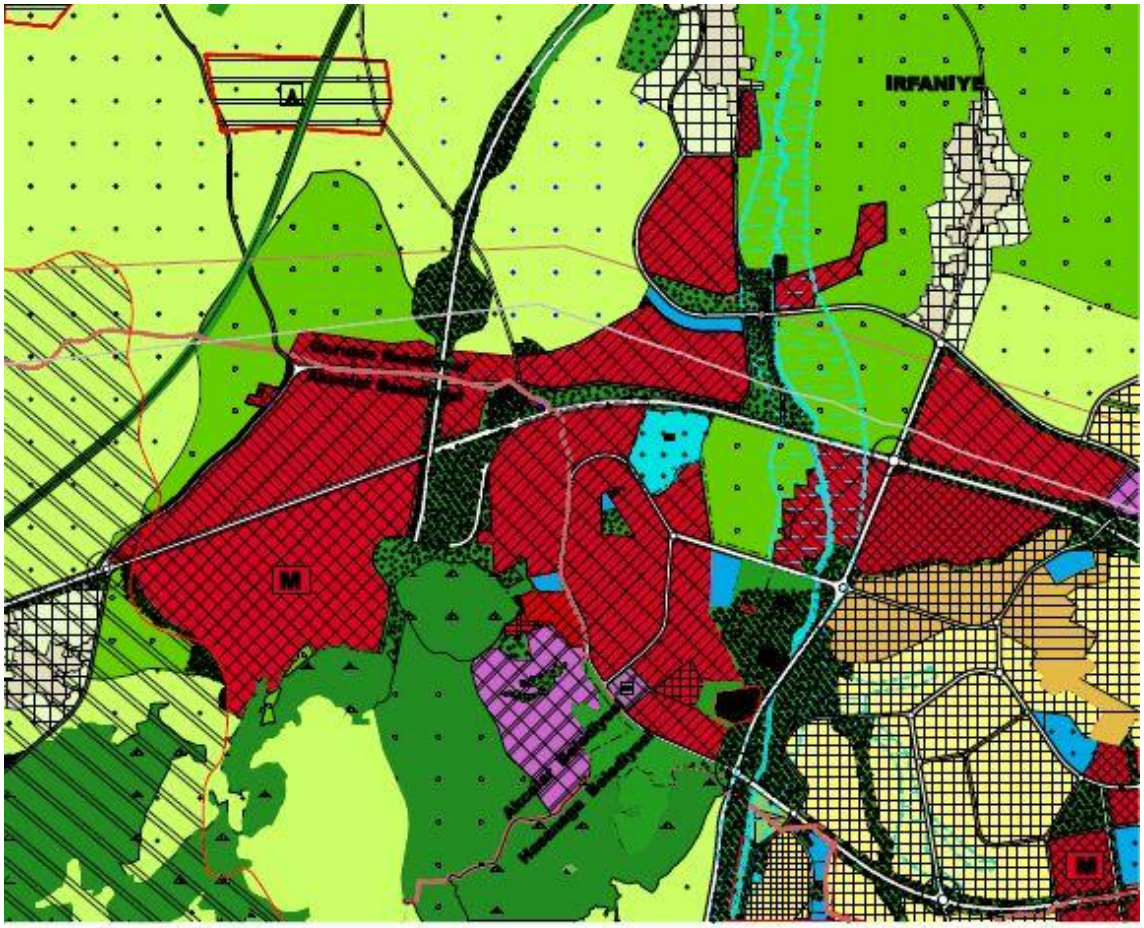


Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında ki konumu

1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı Uygulama Hükümleri'nde; "Planlama Bölgesi: Gelişme potansiyeli olan kentsel kullanım bölgeleriyle bunların etkileşim alanlarını kapsayan mevcut ve öneri nüfus, işgücü ve benzeri konularda kararlar getirilen ve planlama alanları belirlenen bölgelerdir. Planlama Alanı: Mevcut yerleşim alanını ve onaylı uygulama imar plan kararlarını kapsayan, yerleşimin makro formunu ve gelişmesini şematik olarak belirleyen alanlardır." Olarak tanımlanmaktadır.

Beşevler Mah. Bilginler Cad.
Korkmaz Sitesi A Blok No:102/9 Nilüfer/ BURSA
Tel: 05413082952
Çekirge Vergi Dairesi: 0670009982

Eren ALTUN
Şehir Plancısı



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, 1/25000 ÖLÇEKLİ BATI PLANLAMA BÖLGESİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Öneri 1/25000 Ölçekli NİP.

1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni kapsamında 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği de onay için Büyükşehir Belediyesi Meclisine sunulmuştur.

BURSA VE ÇALIŞMA ALANLARI PLANLAMASI:

Hızlı sanayileşme süreci ve ucuz arsa maliyeti ile sanayi türlerine bağlı zemin suyu kullanımı ihtiyacının karşılanması gibi nedenler özellikle ova koruma kapsamındaki alanlarda plansız sanayi alanlarının ortaya çıkması sonucunu doğurmuştur. Plansız ve düzensiz gelişen diğer sanayi alanları Yenice yolu Çalı-

Yaylacık aksı üzerinde yoğunlaşmaktadır. Yenice yolu üzerinde geçmiş dönemlerde hazırlanan planlar doğrultusunda yapılaşmalar olmuş ancak planın iptal edilmesi ile bu bölgede sanayi tesisleri plansız duruma düşmüştür. Çalı-Yaylacık aksında bölgede boş sanayi alanları bulunmasına rağmen özellikle arsa maliyetlerine bağlı olarak kaçak yapılaşmalar yaşanmaktadır. Plansız gelişen sanayi alanlarından kaynaklanan çevre sorunları yanında sanayi bölgelerinde altyapı ve arıtma kullanılmamasına bağlı olarak çevre kirliliği yaşanmaktadır. Hatalı yer seçimleri ve gerekli önlemlerin alınmaması gibi nedenlerle BTSO OSB ve İnegöl OSB nin olduğu bölgelerde hava kirliliği oranları yüksek çıkmaktadır. (Bursa 2030 Yılı Planlama Çalışmaları Raporu)

Bursa Ticaret ve Sanayi Odası (BTSO) kanalıyla gerçekleşen ihracatta, sanayi ürünlerinin payı % 93,95 seviyesindedir. İmalat sanayide üretim yoğunluğu, ithalat ve ihracatta öne çıkan sektörler tekstil ve hazır giyim, otomotiv, makine ve metal ve gıda sektörleridir.

Bursa sanayi ihracatında sektörlerin yıllara göre dağılımı aşağıda verilmiştir.

Sanayi İhracatında Sektörlerin Yıllara Göre Dağılımı

Sektör	2007	2008	2009	2008-2009 Yılı % Değişim
Sanayi	9.306.445.242	11.098.317.919	8.840.905.025,67	-20,3
A.Tarıma Dayalı İşlenmiş Ürünler	978.919.366	985.841.385	834.494.100,55	-15,4
Tekstil Ve Hammaddeleri	946.001.436	946.650.385	788.536.625,40	-16,7
Deri Ve Deri Mamulleri	10.856.351	13.196.316	10.574.808,87	-19,9
Halı	22.061.579	25.994.684	35.382.666,28	36,1
B.Kimyevi Maddeler Ve Mamülleri	198.823.913	234.276.973	163.647.878,30	-30,1
Kimyevi Maddeler Ve Mamulleri	198.823.913	234.276.973	163.647.878,30	-30,1
C.Sanayi Mamulleri	8.128.701.963	9.878.199.561	7.842.763.046,82	-20,6

Beşevler Mah. Bilginler Cad.
Korkmaz Sitesi A Blok No:102/9 Nilüfer/ BURSA
Tel: 05413082952
Çekirge Vergi Dairesi: 0670009982

Eren ALTUN
Şehir Plancısı

Hazırgiyim Ve Konfeksiyon	742.765.025	691.750.387	565.054.466,99	-18,3
Taşıt Araçları Ve Yan Sanayi	5.727.014.439	7.510.798.787	6.268.755.399,15	-16,5
Elektrik-Elektronik,Makine Ve Bilişim	262.117.371	257.978.677	160.331.652,94	-37,9
Makine Ve Aksamları	658.616.634	722.087.045	395.018.942,54	-45,3
Demir Ve Demir Dışı Metaller	337.732.219	300.777.984	227.861.618,92	-24,2
Demir Çelik Ürünleri	392.983.808	378.287.990	209.534.727,02	-44,6
Çimento Ve Toprak Ürünleri	6.095.540	15.059.591	14.704.073,90	-2,4
Değerli Maden Ve Mücevherat	1.352.931	1.401.802	1.408.388,57	0,5
Diğer Sanayi Ürünleri	23.997	57.298	93.776,80	63,7
Iıı.Madencilik	24.892.793	85.695.177	82.724.571,12	-3,5
Madencilik Ürünleri	24.892.793	85.695.177	82.724.571,12	-3,5

Kaynak : BTSO

2001 yılında BTSO kanalıyla yapılan toplam sanayi ürünleri ihracatı içinde tekstilin payı % 28,06 iken, 2004 yılında % 20´ye düşmüştür.Tekstil ile hazır giyim ve konfeksiyon sektörlerinin önemli merkezlerinden Bursa´dan, yılın 8 ayında yapılan ihracatın, hazır giyim ve konfeksiyonda yüzde 1,2; tekstilde yüzde 6,3 oranında arttığı görülmektedir. Bursa´daki tekstil ile hazır giyim ve konfeksiyon sektörlerinin ihracatı, bu dönemde 1 milyar 148 milyon 487 bin dolara ulaştı. Uludağ İhracatçı Birlikleri (UİB) kayıtlarından derlenen bilgiye göre, Ocak-Ağustos döneminde yüzde 1,2 oranında artarak 422 milyon 978 bin dolara ulaşan ihracat, önceki yılın aynı döneminde 684 milyon 868 bin dolar olarak gerçekleşmişti. Bu dönemde, tekstil alanında 9 serbest bölgeyle 112 ülke ve özerk bölgeye ihracat yapılırken, hazır giyim ve konfeksiyonda 8 serbest bölgeyle 101 ülke ve özerk bölgeye ulaşılmıştır.

Otomotiv sektöründe ise 2004 yılında bir önceki yıla göre ihracatını 3 milyar 514 milyon 781 bin dolar artıran sektör, 10 milyar 705 milyon 806 bin dolar ile tarihin

Beşevler Mah. Bilginler Cad.
Korkmaz Sitesi A Blok No:102/9 Nilüfer/ BURSA
Tel: 05413082952
Çekirge Vergi Dairesi: 0670009982

Eren ALTUN
Şehir Plancısı

en yüksek ihracat rakamını yakaladı. Sektörün 1992´den 2004 yılına kadar 15.7 kat artan ihracatının, 2005 yılının ilk altı ayında (Ocak-Haziran) 6 milyar 636 milyon 46 bin dolara ulaştığı görülmektedir. Otomotiv sektörünün kalesi olan Bursa'da Oyak Renault Otomobil Fabrikası ile Tofaş Türk Otomobil Fabrikası artan ihracatları sayesinde ciro rekoru kırarak 2007'de ilk iki sırayı paylaşmışlardır.

Makine ve metal sektöründe şu an Bursa'da mal çeşitliliği ile çok sayıda ülkeye ürünler ihraç edilmektedir. Tekstil makineleri, ambalaj makineleri, cnc hidrolik pres, hidrolik makas ve ağır makineler üretim ve ihraç kalemlerinin önemli bölümünü oluşturmaktadır.

PLANLAMANIN GEREKÇESİ:

1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Görükle ve Akçalar Nazım İmar Planları idaresince onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak alt ölçekli plan çalışmaları sırasında alınan Tarım İl Müdürlüğü görüşü bölgede ki karma ve çeşitli alan kullanımlarının çevrede yer alan zeytinlik alanlara zarar verebileceği gerekçesiyle kullanım türünün Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak tanımlanmıştır.

Beşevler Mah. Bilginler Cad.
Korkmaz Sitesi A Blok No:102/9 Nilüfer/ BURSA
Tel: 05413082952
Çekirge Vergi Dairesi: 0670009982

Eren ALTUN
Şehir Plancısı



2008 Yılı Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yapılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile alanın batı bölümünde yer alan ve mevcut nazım imar planında yeşil alan içinde kalan 4 işletmenin bulunduğu kısım KDKÇA olarak planlanmıştır. Ayrıca doğu kısmında yer alan yeşil alanın bir kısmı okul, karakol (idari tesis) eğitim- kültür merkezi, eğitim- sağlık tesisi olarak düzenlenmiş olup; alanın güney batı kısmında yer alan K.Sanayi alanının bir kısmı yeşil alana dönüştürülmüştür. Doğuda ki yeşil alan içinde yer alan ruhsatlı soğuk hava deposu da plana işlenerek korunmuştur. Ulaşım sistemi 25m'lik yollar yerine 40m, 30m., ve 20m.'lik yollarla daha da güçlendirilmiş olup; bütün alanı İzmir- Bursa Yolu ve Ekokent- TOKİ Yolu'na bağlamaktadır.

3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.12.2017/7475 sayılı kararı ile 3.Derece Arkeolojik Sit Alanına alınan 1069-1161-1355 parseller plana işlenmiştir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

BOTAŞ: Planlama Alanı boru hatları yaklaşım mesafesi dışında olması nedeni ile Kuruluşumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

BURSAGAZ: 4646 Sayılı Enerji Piyasası Kanunu'na göre onaylı 1/1000 ölçekli imar planı alanlarında doğalgaz altyapısı planlanmakta, projelendirilmekte ve yapılmaktadır. Uygulama imar planı onaylanmış alanlara doğalgaz altyapısı planlanırken, tasarım ve projelendirme gereği yer üstü sabit tesis olarak kullanılacak basınç düşürme istasyonu tasarlanmaktadır. Bahse konu yer üstü tesislerimiz için park ve benzeri tescil dışı alanlarda 5mx5m. ebatlarında yer ayrılması ve ayrıca konunun gerek plan lejantına gerekse plan dip notlarına işlenmesi hususu kurum görüşümüz olup; ayrıca bahse konu plan onayını müteakip bölgede doğalgaz altyapısının tasarlanabilmesi için onaylı uygulama imar planının tarafımıza iletilmesi arz ederiz.

BUSKİ: İmar Planı çalışmalarında içme suyu şebekesinde ve binalarda yeterli içmesuyu basıncının sağlanması ve sorun yaşanmaması için yüksek kotlarda çok katlı binaların yapılmamasına , mevcutta yer alan büyük çapı altyapı hatları ile depoların korunmasına depo ile aynı kotta yerleşim yerine izin verilmemesine ve depolardan 30-40 m. aşağıda yerleşime izin verilmesine dikkat edilmesi sokak ve cadde genişliklerinin teknolojik genişlemeye bağlı olarak artan altyapı tesislerinin (içmesuyu, kanalizasyon, yağmursuyu, PTT, mobese, doğalgaz, elektrik vb) standartlara uygun olarak geçişlerine izin verebilecek genişlikte planlanması uygun olacaktır. Ayrıca; Kanalizasyon ve yağmursuyu sistemleri cazibeli sistemler olduğundan, bu sistemlerin topoğrafik yapıya uygun eğimli olarak planlanabilmesi için imar plan çalışmaları yapılırken topoğrafik yapı dikkate alınmalıdır. Çalışma bölgesinde varsa mevcut dere yatakları korunmalıdır. Eğimli imar adalarında en düşük kotlu kenarında parselin çevresinde en az 3m. genişliğinde yol bırakılmalı ya da altyapı geçiş bandı oluşturulmalıdır. Oluşturulan bu yolun mümkün olduğunca cazibe ile akışın sağlanabileceği en yakın imar yoluna

Beşevler Mah. Bilginler Cad. Eren ALTUN
Korkmaz Sitesi A Blok No:102/9 Nilüfer/ BURSA Şehir Plancısı
Tel: 05413082952
Çekirge Vergi Dairesi: 0670009982

bağlantısı sağlanmalıdır. İmar yollarına ait yol projeleri oluşturulurken yol enine boyuna eğimlerinin yağış sularının göllenmesine sebep olmayacak şekilde sağlıklı bir altyapı sisteminin planlanabilmesi için oluşturulan yol projelerinin Genel Müdürlüğe iletilmesi konusunda gereği arz olunur.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ: 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı, Mevcut , onaylı sit kaydının bulunmadığı tespit edilen planlama alanında kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ: Planlama Alanının bir kısmı Hasanağa Dere ve Yan kolları taşkın sınırında bir kısmı ise işletmede olan Hasanağa sulaması içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Sulama alanları imara açılamaz. Sulama alanlarının imar planı dışına çıkarılması gerekmektedir. Taşkın alanlarını taşkından masun hale getirecek derenin her iki sahilinde 5.00m. genişliğinde devamlılığı olan işletme bakım yolları ile birlikte dere ıslahı yapılmadan taşkın alanları yapılaşmaya açılamaz. Sulama alanı dışında ki alanda "yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulması kaydıyla Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ: Üst Ölçekli Plan kararları doğrultusunda yapılacak olan planlama çalışmasına 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamı dışında değerlendirilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ: İmar Kanunu'na ve bağlı Yönetmeliklere uyulması Karayolu kamulaştırma sınırlarının korunması, Sülüklü Mevkiinde şube ve asfalt tesisleri yapılması planlandığından bu kesimin Karayolları adına Resmi Kurum olarak işlenmesi gerekli görülmektedir.

ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ BURSA ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ: Planlama Alanında Orman Alanlarının olduğu tespit edilmiş olup; orman kadastro

Beşevler Mah. Bilginler Cad.
Korkmaz Sitesi A Blok No:102/9 Nilüfer/ BURSA
Tel: 05413082952
Çekirge Vergi Dairesi: 0670009982

Eren ALTUN
Şehir Plancısı

haritasında işaretlenmiş orman alanları imar planı dışında bırakılacak şekilde hazırlandıktan sonra planın uygulanmasının Kurumumuz açısından uygun olacaktır.

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.: Söz konusu bölgede Şirkete ait mevcut 34.5 kV'luk kamulaştırması tamamlanmış Karsan Otomotiv Fabrikası ENH bulunmakta olup, bilgiler ekte gönderilmektedir. Mevcut 34.5 kV'luk ENH altıda kalan binaların yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetleri Akım Tesisleri Yönetmeliği (i) ve (p) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.

PLANLAMANIN HEDEFİ:

Onaylı 1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda bölgenin planlı gelişimini sağlamak ve etrafında ki konut alanlarına hizmet edecek çalışma alanlarını oluşturarak ulusal ve bölgesel kaynakların optimum kullanımını hizmete sokmaktır.

- Kentin batı kısmından giriş noktası sayılabilecek alanı bu vizyon doğrultusunda görsel ve fonksiyonel olarak geliştirmektir.
- Alan çevresindeki doğal kaynaklarla uyumlu plan kararlarıyla kaynakları korumak.
- Karayolları- otoyollar ve hızlı tren yolunun kesişim noktasında yer alan bölgenin bu sistemle entegrasyonunu sağlayarak güçlü bir iç ulaşım sistemine sahip kılmaktır.

Sonuç olarak alanın kaynakların korunması ve etrafında ki plan kararlarıyla uygunluk ve entegrasyonu esastır.

Bu hedefler doğrultusunda planlama alanının güney kısmı KDKÇA alanlarıyla birlikte kamu hizmetine ait tesislerden oluşurken mevcut fabrikaların bulunduğu ve

Beşevler Mah. Bilginler Cad.
Korkmaz Sitesi A Blok No:102/9 Nilüfer/ BURSA
Tel: 05413082952
Çekirge Vergi Dairesi: 0670009982

Eren ALTUN
Şehir Plancısı

yeşil alan olarak ayrılan alanın bir kısmı KDKÇA dönüştürülmüş mevcut yapılar korunmuştur.

Alan içi ulaşım 40m, 30m. ve 20m'lik yollarla sağlanmış olup; gerek İzmir Yolu'na gerekse doğu kısmında yer ala TOKİ- Ekokent Yolu'na bağlantılar yapılmıştır Alanın batı bölümünde mermercilere ait K.Sanayi kullanımına ait alan ayrılmıştır.

KENT KARAKTER TABLOSU

Kullanım	**Öneri Plan Alan Büyüklüğü (m^2)**
K.SANAYİ ALANI	29926
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	1597682
TİCARET ALANI	41432
TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI (TAVUKÇULUK TESİS ALANI)	14895
SAĞLIK TESİSİ ALANI	12795
KÜLTÜREL TESİS ALANI	7849
EĞİTİM TESİSİ ALANI	31778
İDARİ HİZMET ALANI (KARAKOL))	8185
YEŞİL ALAN PARK ALANI	378800
ORMAN ALANI	15788
DİNİ TESİS ALANI	7340
YOLLAR-OP	253813
TOPLAM ALAN	2400283

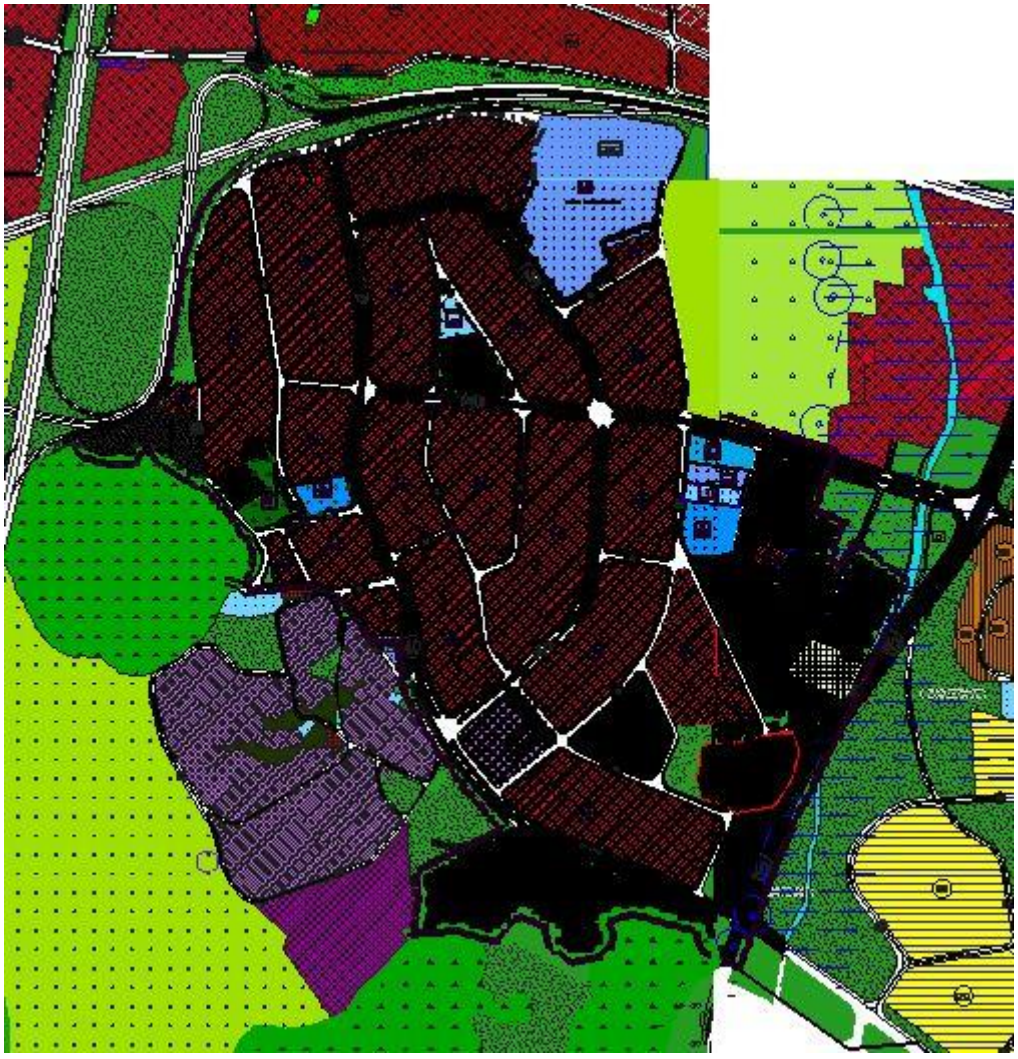
Beşevler Mah. Bilginler Cad.
Korkmaz Sitesi A Blok No:102/9 Nilüfer/ BURSA
Tel: 05413082952
Çekirge Vergi Dairesi: 0670009982

Eren ALTUN
Şehir Plancısı

PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

Bursa Batı Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri geçerli olup; Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları içerisinde dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir. Bu alanlarda teşhir ve satışa yönelik ticari üniteler ile idari birimler yer alabilir.

Planın uygulamaya yönelik hükümleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda verilecektir.



Öneri Plan Değişikliği

Beşevler Mah. Bilginler Cad.
Korkmaz Sitesi A Blok No:102/9 Nilüfer/ BURSA
Tel: 05413082952
Çekirge Vergi Dairesi: 0670009982

Eren ALTUN
Şehir Plancısı